

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 172/2020/DS-PT

Ngày: 06-7-2020

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu di dời nhà trả đất và bồi
thường thiệt hại tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Vạng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Tạng;

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Nguyễn Văn Tón - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 22/5/2020, 29/6/2020, 06/7/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 13/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2020, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời nhà trả đất và bồi thường thiệt hại tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2019/DS-ST ngày 15/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 138A/2020/QĐ-PT ngày 10 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1942; địa chỉ: ấp T, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1963; địa chỉ: ấp T, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn L, sinh năm 1956; địa chỉ: khóm B, thị trấn T, huyện B, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 25/5/2020). (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1962; địa chỉ: ấp T, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà D: Luật sư Trang Sĩ X, Công ty Luật Hợp danh T - Đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp; địa chỉ: đường Q, Phường B, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. (Xin vắng mặt giai đoạn tuyên án).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1965; địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Tháp. (có mặt)

3.2. Ủy ban nhân dân huyện N.

Đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Thanh S, chức vụ: Chủ tịch. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị D - Là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Bà Nguyễn Thị C trình bày: Vào năm 1976 cha, mẹ bà vào xã P để khai mở đất sử dụng, sau khi khai mở đất thì gia đình được chính quyền cấp cho chiều ngang 60 mét, chiều dài 300 mét tính từ kênh Đ ra phía sau hậu. Phần đất có tứ cận như sau: Hướng đông (phần mặt tiền) 1 phần giáp với đất ông 2 C (sau này ông C bán cho bà N và bà N bán cho ông 2 X), 1 phần giáp với ông 6 N (hiện ông N bán lại cho ông T), hướng bắc giáp kênh Đ, hướng tây giáp với đất ông mù Đ (hiện nay ông 6 B quản lý). Hướng nam giáp với ông L (sau này ông L bán lại cho bà D). Năm 1989- 1990, Nhà nước làm lộ 844 (nay là tỉnh lộ Võ Văn K) thì cắt phần đất của gia đình bà thành 2 phần (1 phần từ lộ 844 trở ra kênh Đ và 1 phần từ lộ 844 trở ra phía sau hậu). Sau khi nhà nước tiến hành làm lộ, phần diện tích từ lộ ra sau hậu có chiều dài khoảng 30 mét. Trong đó phần diện tích từ chân lộ trở ra sau hậu khoảng 10 mét là đất bằng phẳng gia đình bà tiếp tục sử dụng trồng cây Bạch Đàn và cho 1 số hộ dân mượn đất để cất nhà ở, còn lại khoảng 20 mét là hầm, hồ sâu (do Nhà nước lấy đất làm lộ) không sử dụng được nên bỏ trống. Năm 2016- 2017 khi Nhà nước làm đường

điện, gia đình bà mới đốn hết cây Bạch Đàn trồng trên phần đất trên để làm đường điện. Năm 2002, gia đình bà đến Ủy ban nhân dân xã P để đăng ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng địa chính xã cho rằng mốc lộ giới là từ tim lộ đo vô 26 mét, phần ngoài mốc lộ giới mới cho đăng ký, do đường lộ đang sửa chữa chưa xác định mốc lộ giới nên địa chính xã chưa cho đăng ký. Không biết vì sao phần đất của gia đình bà hiện nay do bà D đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà khởi kiện yêu cầu bà D phải giao trả lại phần diện tích đất trên cho gia đình bà, cụ thể như sau: Chiều ngang mặt tiền (lộ nhựa) là 59,94 mét, chiều dài giáp thửa 653 của bà D lấy từ chân lộ Võ Văn K cho vô là 25 mét, chiều ngang sau hậu giáp đất ruộng của bà D là 58 mét, chiều dài giáp thửa 750 lấy từ chân lộ Võ Văn K cho vô là 25 mét.

Tại phiên tòa, Bà C thay đổi 1 phần yêu cầu khởi kiện của bà P. Yêu cầu bà D phải trả lại phần diện tích đất 1.290m², thuộc 1 phần thửa 654, 655 và 656, tờ bản đồ số 9, các thửa đất trên hiện do bà D đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm các mốc 1, 3, 9, 10 theo sơ đồ đo đạc ngày 06/6/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện N.

Đồng thời yêu cầu Tòa án thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D đối với phần đất trên để bà P đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Đối với cái trại của bà M thì hiện nay đã tháo dỡ, di dời rồi nên không yêu cầu gì. Đối với phần cái trại của ông T hiện nay bà thống nhất giữ y cho ông T tiếp tục sử dụng, không yêu cầu di dời.

Đối với yêu cầu của bà D yêu cầu bà P phải bồi thường thiệt hại do cho ông T thuê đất cất quán bán nước giải khát, theo giá đất bà D cho thuê hiện nay là 700.000đ/tháng, thời gian là 27 tháng (6/2017 đến 9/2019), với số tiền là 18.900.000đ (Mười tám triệu chín trăm nghìn đồng), bà không đồng ý, vì phần đất cho ông T thuê là của bà P.

- Bà Nguyễn Thị D trình bày: Năm 1995, bà có sang nhượng đất của ông Bùi Văn L, diện tích là 22.000m². Thời điểm này ông L có thiếu tập đoàn 240kg lúa. Năm 1996, bà trả cho tập đoàn 240kg lúa thay cho ông L. Phần diện tích đất bà sang nhượng của ông L có tứ cận như sau: Phía đông (mặt trời mọc) giáp đất ông N (hiện nay bà L sử dụng), phía tây (mặt trời lặn) giáp với đất ông

L1 (Hiện nay ông T sử dụng), phía bắc giáp với lộ nhựa (nay là lộ Võ Văn K), phía nam (sau hậu) giáp với đất bà Nguyễn Thị H. Thời điểm bà sang nhượng phần đất trên, Nhà nước đã lấy đất của ông L làm lộ rồi, nên phần đất của ông L bị chia làm 2 phần gồm: 1 phần từ chân lộ Võ Văn K trở ra đến nương lộ và 1 phần từ nương lộ trở ra sau hậu. Sau khi bà sang nhượng phần đất trên, phần đất nương lộ bà đắp đập bơm nước ra bắt cá hàng năm, còn từ chân lộ trở ra đến nương lộ bà trồng Bạch Đàn để sử dụng, còn phần từ nương lộ trở ra sau hậu bà trồng lúa. Năm 1997, bà đi đăng ký phần đất trồng lúa và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 17.132m², thuộc thửa 624. Năm 2003, bà đi đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất cặp với lộ Võ Văn K trở ra đến nương lộ và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: thửa đất số 654, diện tích 300m², do con bà Nguyễn Thị B đứng tên, thửa đất số 655, diện tích 315m² do bà Nguyễn Thị P đứng tên và thửa đất số 656, diện tích 1.160m² do bà đứng tên. Năm 2017, các con bà lập thủ tục sang nhượng lại cho bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà P cho rằng, trong phần diện tích đất bà sang nhượng của ông L có 1.290m² đất từ chân lộ Võ Văn K đến nương lộ là của gia đình bà P và yêu cầu bà trả lại, bà không đồng ý, vì phần đất trên là của bà sang nhượng của ông L.

Trước đây bà khởi kiện yêu cầu bà M và ông T phải tháo dỡ, di dời các trại cất trên đất của bà, hiện nay bà M đã tháo dỡ di dời xong, bà không yêu cầu gì đối với bà M nữa mà chỉ yêu cầu ông T phải tháo dỡ di dời cái trại cất trên đất của bà.

Nay bà yêu cầu bà P phải bồi thường thiệt hại do lấy đất của bà cho ông T thuê cất quán bán nước giải khát, theo giá đất bà cho thuê hiện nay là 700.000đ/tháng, thời gian là 27 tháng (6/2017 đến 9/2019), với số tiền là 18.900.000đ (Mười tám triệu chín trăm nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Văn T trình bày: Trước đây ông có hỏi thuê của bà P 1 phần đất để cất quán bán nước giải khát, trong quá trình ông cất quán thì bà D không có ý kiến và cũng không tranh chấp gì.

Nay bà D khởi kiện yêu cầu ông tháo dỡ, di dời quán nước trả lại đất cho bà D, ông không đồng ý vì phần đất trên không phải của bà D.

Tại văn bản số 1238/UBND-NC ngày 27/9/2019 đại diện Ủy ban nhân dân huyện N, ông Huỳnh Thanh S trình bày: Ngoài những tài liệu, chứng cứ và các văn bản ghi ý kiến đã cung cấp cho Tòa án, hiện Ủy ban nhân dân huyện N không có ý kiến gì khác.

- Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện N đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị P đối với bà Nguyễn Thị D.

Buộc bà Nguyễn Thị D phải giao trả lại cho bà Nguyễn Thị P diện tích 1.290m², thuộc 1 phần của thửa 654, 655 và 656 cùng tờ bản đồ số 9 do bà Nguyễn Thị D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

Hướng Đông giáp thửa 750 có chiều dài là 23,23 (Từ mốc số 9 đo đến mốc số 10);

Hướng Bắc giáp lộ Võ Văn K có chiều dài là 59,93 mét (Từ mốc số 1 đến mốc số 9);

Hướng Tây giáp thửa 653 có chiều dài là 19,94 mét (từ mốc số 1 đo đến mốc số 3);

Hướng Nam giáp phần còn lại của thửa 654, 655 và 656 có chiều dài là 59,4 mét (từ mốc số 3 đo đến mốc số 10).

Bà Nguyễn Thị P được quản lý và sử dụng toàn bộ phần cây trồng có trên phần diện tích đất 1.290m² đất trên theo quy định.

Đề nghị Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp, thu hồi diện tích 203m², thuộc 1 phần thửa đất số 654, tờ bản đồ số 9, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04920, cấp ngày 07/7/2017, do bà Nguyễn Thị D đứng tên, để cấp lại diện tích trên cho bà Nguyễn Thị P theo quy định.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện N thu hồi diện tích 214m², thuộc 1 phần thửa đất số 655, tờ bản đồ số 9 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04910, cấp ngày 30/6/2017, do bà Nguyễn Thị D đứng tên, để cấp lại diện tích trên cho bà Nguyễn Thị P theo quy định.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện N thu hồi diện tích 873m², thuộc 1 phần thửa đất số 656, tờ bản đồ số 9 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02744 QSDĐ/543, số bìa Y 806702 cấp ngày 20/10/2003, do bà Nguyễn Thị D đứng tên, để cấp lại diện tích trên cho bà Nguyễn Thị P theo quy định.

Bà Nguyễn Thị D và bà Nguyễn Thị P được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sử dụng đất, theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 06/6/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện N và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/9/2018 của Tòa án).

Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị D về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T di dời quán nước trả lại đất.

Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị D về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị P bồi thường thiệt hại số tiền là 18.900.000đ (Mười tám triệu chín trăm nghìn đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị D có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị P tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá là 5.418.000đ (Năm triệu bốn trăm mười tám nghìn đồng).

Về án phí: Bà Nguyễn Thị D phải chịu 6.340.500đ (Sáu triệu ba trăm bốn mươi nghìn năm trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà D đã nộp là 385.000đ (Ba trăm tám mươi lăm nghìn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000469 ngày 17/5/2019 và 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001557 ngày 10/11/2018, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện N. Bà D còn phải nộp tiếp 5.655.500đ (Năm triệu sáu trăm năm mươi lăm nghìn năm trăm đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự, quyền và nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải thi hành án, thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Sau khi xét xử sơ thẩm Bà D kháng cáo yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của bà P. Buộc ông T di dời quán nước giải khát trả đất. Buộc bà P bồi thường cho bà D 18.900.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bà C trình bày vẫn giữ nguyên việc khởi kiện yêu cầu bà D trả đất, không thỏa thuận được với bà D về việc giải quyết toàn bộ vụ án và đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm.

+ Bà D trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm yêu cầu xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

+ Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà D trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà D nhận chuyển nhượng của người khác chứ không phải bà D vào bao chiếm đất của bà P để sử dụng. Bà D là người quản lý sử dụng đất liên tục từ năm 1995 cho đến nay. Năm 2017, bà D được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, thể hiện việc cấp giấy chứng nhận được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định, nên bà D là người có QSDĐ hợp pháp. Bà P không phải là người quản lý sử dụng đất mà chỉ có lời khai là bà mở đất, nhưng không có chứng cứ chứng minh đăng ký QSDĐ. Việc bà D đăng ký đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp nhận hợp lệ, thì không thể nói đất chưa xác định được lộ giới nên chưa cho đăng ký. Ủy ban nhân dân huyện N ý kiến xác định cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà D là sai đối tượng là chưa phù hợp, nên cần phải xem xét thấu đáo, án sơ thẩm căn cứ vào chứng cứ này để giải quyết là không xác thực. Do đó, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà D, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự, Luật sư đều thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bà D trả lại diện tích 1.290m², thuộc một phần các thửa 654, 655, 656 (ngang tiền 59,93m, ngang hậu 38,3m, chiều dài 1 cạnh giáp thửa 653 là 19,94m và cạnh giáp thửa 750 là 23,13m) và yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ của bà D diện tích 1.290m². Bà D cho rằng việc cấp giấy chứng nhận là đúng theo quy định.

Ủy ban nhân dân huyện N xác định ngày 20/10/2003 cấp QSDĐ cho cá nhân bà D thửa 656 diện tích 1.160m²; cấp cho cá nhân chị Nguyễn Thị B thửa 654 diện tích 300m² và cấp cho cá nhân chị P thửa 655, diện tích 315m², đều là đất lúa, trên cơ sở xét duyệt cấp giấy chứng nhận ngày 30/9/2003 của Ủy ban nhân dân xã P, không tiến hành đo đạc thực tế (cấp theo hồ sơ địa chính 299). Đến năm 2017, bà D nhận QSDĐ theo thủ tục tặng cho của chị P thửa đất số 655, diện tích 315m², đã được UBND Huyện cấp giấy chứng nhận ngày 30/6/2017; bà D nhận thừa kế đất của chị B thửa đất số 654, diện tích 300m², được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận vào ngày 07/7/2017. Về trình tự, thủ tục cấp giấy tại thời điểm thực hiện

đúng quy định, nhưng xét về nguồn gốc là sai đối tượng sử dụng đất, vì phần đất này gia đình bà P khai hoang, sử dụng trước năm 1993, khi Nhà nước thi công Tỉnh lộ 844 chia tách đất của gia đình bà P ra làm hai phần, sau khi thi công Tỉnh lộ 844 bà P có trồng bạch đàn, tràm trên 2 chân lộ.

Xét thấy, nội dung vụ án liên quan đến tranh chấp QSDĐ, đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận và cần phải xem xét đối với việc cấp giấy chứng nhận thửa đất đang tranh chấp không đúng đối tượng, nên đã phát sinh tranh chấp, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người sử dụng đất từ chị P, chị B kê khai, đăng ký và sang nhượng quyền sử dụng đất lại cho bà D không, gây thiệt hại quyền và lợi ích hợp pháp của bà D không. Bản án sơ thẩm xác định việc cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà D là không đúng đối tượng sử dụng và có căn cứ xác định phần đất tranh chấp là của bà P. Vì vậy, việc xem xét hủy quyết định cá biệt là giấy chứng nhận QSDĐ của UBND Huyện và Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh Đồng Tháp là thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho bà D cho rằng, án sơ thẩm căn cứ thiếu khách quan và xét xử chỉ căn cứ vào văn bản của Ủy ban nhân dân Huyện để giải quyết là chưa toàn diện và cần phải được giải quyết theo thẩm quyền là Tòa sơ thẩm cấp tỉnh.

Từ những phân tích trên, Tòa án nhân dân huyện N thụ lý, giải quyết chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, đã thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ của bị đơn, mà không xem xét thẩm quyền hủy quyết định cá biệt là chưa đúng tổ tụng dân sự quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 308 BLTTDS, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển giao hồ sơ cho Tòa án Tỉnh giải quyết sơ thẩm lại vụ án. Do vụ án giải quyết sai thẩm quyền, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự nên việc kháng cáo của bà D không xem xét.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Nguyễn Thị D kháng cáo trong thời hạn luật định, nội dung đơn kháng cáo phù hợp nên chấp nhận đơn kháng cáo hợp lệ. Bà P ủy quyền cho

Bà C và ông L tham gia tố tụng, thủ tục thực hiện đúng quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[2] Bà P khởi kiện yêu cầu bà D trả lại diện tích đất thuộc một phần của 03 thửa đất, giấy chứng nhận QSDĐ do bà D đứng tên gồm: diện tích 203m² thửa 654 cấp ngày 07/7/2017 (diện tích chung 300m²); diện tích 214m² thửa 655 cấp ngày 30/6/2017 (diện tích chung 315m²); diện tích 873m² thửa 656 cấp ngày 20/10/2003 (diện tích chung 1.160m²), các thửa đất cùng tờ bản đồ số 9, tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Tháp.

Bà C trình bày, nguồn gốc đất là của bà P khai mở vào năm 1976, sử dụng liên tục đến nay như trồng tre, bạch đàn, đồng thời có cho bà Lê, bà M mượn đất cất nhà ở nhờ (02 hộ này đã trả đất đi nơi khác sinh sống) và cho ông T thuê đất cất quán đang bán nước giải khát. Năm 2002, bà P có đăng ký xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ, nhưng cán bộ địa chính xã P cho rằng do Tỉnh lộ 844 còn mở rộng, chưa xác định được mốc lộ giới nên chưa cho đăng ký các thửa đất 654, 655, 656. Nay bà D vào bao chiếm đất và trồng cây vào khoảng năm 2017 - 2018 nên yêu cầu phải trả lại diện tích đất 1.290m², trong phạm vi các mốc 1, 3, 10, 9 trở về mốc 1 theo sơ đồ ngày 06/6/2019. Nhận thấy, nguồn gốc đất tranh chấp của bà P là có cơ sở, vì theo trình bày của nhân chứng như:

Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị N và bà H khai: Khoảng năm 2004, ông H (con bà P) thuê các ông bà trồng bạch đàn, hiện trạng đất lúc này có một số bạch đàn trồng sẵn đã lớn. Thuê trồng cây trên diện tích ngang vài chục mét, dài từ Tỉnh lộ 844 đến nương lộ.

Ông Nguyễn Văn N, ông Huỳnh Thanh H, ông Huỳnh Ngọc T, ông Nguyễn Văn L, ông Võ Văn T, khai: Đất tranh chấp gần đất của các nhân chứng, nên thấy trước và sau khi làm Tỉnh lộ 844 thì bà P sử dụng đất trồng tre, bạch đàn. Đất của bà D mua của ông L từ mí nương lộ trở về sau hậu và bà chỉ có sử dụng nước nương lộ để canh tác lúa và tát nương bắt cá. Ông N, ông H, ông T còn cho biết thêm đất tranh chấp là của bà P, vì các ông cũng được Tập đoàn cấp đất cùng lúc với bà P (hình thức cấp là người dân khai mở xong mới được Tập đoàn công nhận cấp đất cho sử dụng luôn). Các nhân chứng như: Bà L khai trước đây bà là người được bà P cho mượn đất cất nhà vào năm 1994 và bà đã trả đất vào năm 1997. Ông T khai được Bà C (con bà P) thuê đồn bạch đàn vào năm 1990 giá 50.000đ + 01 thùng gạo. Ngoài ra còn có bà M cũng được bà P cho mượn đất cất nhà ở nay đã trả đất lại cho P đi nơi

khác sinh sống. Hiện tại, ông T đang được bà P cho thuê đất cát quán để bán nước giải khát từ năm 2017 cho đến nay.

Ông Nguyễn Văn N khai: Đất của ông cặp đất tranh chấp, ông thấy bà P trồng bạch đàn và có đốn cây để cho Nhà nước thi công Tỉnh lộ 844. Ông N với ông H đã đứng ra cắm trụ đá ranh ở giáp Tỉnh lộ 844 để xác định ranh đất giữa đất ông N với đất bà P. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà D cung cấp biên nhận mua trụ đá của bà Giang vào ngày 15/10/1998 và bà xác định trụ đá ranh đất tranh chấp giáp với ông N tại vị trí giáp Tỉnh lộ 844 là do bà cắm là không có cơ sở. Vì bà D chuyển nhượng đất của ông L vào tháng 7 năm 1995 và tại biên bản lấy lời khai ngày 17/5/2019 (bút lục 184) bà khai khi nhận chuyển nhượng đất đã có trụ ranh xung quanh rồi bà mới mua đất và tại phiên tòa sơ thẩm bà D tiếp tục xác định ranh đất có trụ đá do ông L cắm trước rồi (bút lục 385).

Đối với việc đăng ký đất của bà P, UBND xã P có văn bản ý kiến như sau: Vào thời điểm năm 2002, ông Nguyễn Minh S làm công chức địa chính của xã, (đã nghỉ việc từ năm 2014) và qua trao đổi với ông S thì ông C biết là không nhớ thời điểm đó gia đình bà P có đến đăng ký đất tranh chấp hay không. Vì vậy, không xác định được gia đình bà P đăng ký đất hay không và cũng không biết bà P gặp cán bộ công chức nào của xã (Công văn số 28/UBND ngày 28/01/2019).

[3] Bà D yêu cầu được tiếp tục sử dụng đất, vì đất tranh chấp do bà nhận chuyển nhượng của ông L và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ là không có cơ sở, bởi vì: Trên thực tế, bà D thừa nhận chuyển nhượng đất chỉ có lập giấy viết tay ghi: Diện tích “2^H 2”, giá “02 cây 7 chỉ” vàng, không thể hiện tứ cận của diện tích đất. Khi giao đất cũng không có đo đạc, vì vậy không có căn cứ xác định đất giáp Tỉnh lộ 844. Theo bà D trình bày, ông L không còn ở địa phương, nhưng có ông Phạm Hữu C, ông Dương Hiếu N biết đất của bà D.

Ông C khai, trước đây ông là Tập đoàn trưởng Tập đoàn 4, ông L có cho ông biết là bà D đã mua đất của ông L. Ông có đo đất của bà D nhưng chỉ đo phần đất ruộng để biết diện tích đang canh tác lúa, chứ không có đo phần đất tranh chấp giáp Tỉnh lộ 844. Thực tế, ông không biết ranh đất của ông L, nhưng thấy ông L sử dụng đất từ mí nương lộ trở vô hậu đất và vào thời điểm năm 1996- 1997 thì ông thấy phần đất tranh chấp có một số cây bạch đàn (cây lư thưa), nhưng không biết ai trồng hay là cây tự mọc. Nay bà D khai rằng, ông C khai theo ý của Tòa án, nhưng ông C xin vắng mặt tại Tòa án sơ thẩm và

Tòa án cấp phúc thẩm có tạm ngưng phiên tòa để đương sự cung cấp chứng cứ, nhưng cũng không có mặt tại Tòa án cấp phúc thẩm để làm rõ theo quy định. Ông N khai, trước đây đất của ông kê luôn phần Tỉnh lộ 844, ông chuyển nhượng lại toàn bộ cho ông L, diện tích 22 công, hai bên không có tiến hành đo đạc thực tế và cũng không làm giấy tờ chuyển nhượng, nhưng ông N cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh đất tranh chấp là của ông. Riêng bà T ý kiến thì không phù hợp với giấy viết tay chuyển nhượng đất nói trên.

Bà D trình bày, các nhân chứng như ông N, ông L1, ông H, ông T, bà L có mối quan hệ thân thiết với gia đình Bà C. Việc này Bà C trình bày là do bên chồng của bà cũng ở cùng xóm ấp với bà D và bà P, nên theo danh sách bà D cung cấp có một số người là bà con xa bên chồng. Hơn nữa, tất cả các nhân chứng khai phù hợp nhau và cũng không có cơ sở chứng minh lời khai của nhân chứng không vô tư khách quan. Ngoài ra, bà D cho rằng biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bị xóa một phần là vi phạm quy định của pháp luật, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm thì bà D vẫn thừa nhận tại dòng thứ 5, 6 của trang 4 biên bản bị xóa (bằng bút xóa) và được viết lại bằng tay với nội dung “phần đất đang tranh chấp hiện nay do bà Nguyễn Thị D đang quản lý và sử dụng” thì bà thống nhất nội dung này. Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tạm ngưng phiên tòa để kiểm tra lại hiện trạng sử dụng đất của hai bên, kết quả bà P, bà D đều thống nhất trên đất tranh chấp chỉ có quán bán nước giải khát của ông T và trước đây bà M cũng có cất nhà nay đã bị sập, việc cất nhà này đều do bà P cho thuê và cho ở nhờ. Bên bà D không có cất nhà hoặc cho người khác thuê mượn (biên bản ngày 03/6/2020).

[4] Qua nội dung trên cho thấy, đất tranh chấp có nguồn gốc là của bà P, thể hiện qua lời khai nhân chứng đều xác định phần đất tranh chấp do bà P khai mở 1976 và được Tập đoàn cấp đất luôn. Sau khi Nhà nước thi công Tỉnh lộ 844, bà P trồng tre, bạch đàn và cho người khác mượn đất, thuê đất cất nhà ở và bán nước giải khát. Bà P là người trực tiếp xác định ranh đất tranh chấp với đất của ông N (là chủ đất giáp ranh liền kề theo chiều dọc), đã được ông N thừa nhận việc cắm mốc ranh đất này và trụ đá ranh vẫn còn đang tồn tại trên thực địa. Nhân chứng chỉ thấy ông L canh tác lúa từ nương lộ về hậu đất của ông L và bà D được cấp QSDĐ nhưng chỉ sử dụng nước từ nương lộ để canh tác. Giữa phần đất tranh chấp với đất lúa của bà D có 01 bờ ranh lớn (có cây ăn trái 02 năm tuổi) do bà D đắp sử dụng. Bà D bao chiếm trồng 30 cây bạch đàn từ

năm 2016 trên diện tích 1.290m² mới xảy ra tranh chấp (biên bản XXTĐTC thể hiện cây trồng mới 02 năm).

Mặt khác, tại Văn bản số 716/UBND-NC ngày 17/5/2019 (đã đính chính lại ngày 17/6/2019) và Văn bản số 1285/UBND, ngày 09/10/2019 của Ủy ban nhân dân huyện N ý kiến như sau: Nguồn gốc đất là của gia đình bà P khai hoang, khi Nhà nước thi công Tỉnh lộ ĐT 844 xong thì phần đất của bà P chia tách ra làm 02 phần, gia đình bà P có trồng tre, bạch đàn, trà trên đất hai chân lộ vào năm 1990. Tại thời điểm Nhà nước tiến hành thi công Tỉnh lộ ĐT 844 không tổ chức thu hồi đất. Ngày 20/10/2003, cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho chị Nguyễn Thị B thửa 654 diện tích 300m² (loại đất lúa), đến năm 2017 thì bà D lập theo thủ tục nhận thừa kế của chị B và đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ (cấp ngày 07/7/2017). Ngày 20/10/2003, cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho chị Nguyễn Thị P thửa số 655 diện tích 315m² (loại đất lúa), đến năm 2017 thì bà D lập thủ tục nhận tặng cho QSDĐ từ chị P và đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ (cấp ngày 30/6/2017). Ngày 20/10/2003, cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà D thửa số 656 diện tích 1.160m² (loại đất lúa). Việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho chị B, chị P (đều là con bà D) trên cơ sở hồ sơ xét duyệt cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 30/9/2003 của UBND xã P không có tiến hành đo đạc thực tế (cấp theo hồ sơ địa chính 299) và được thực hiện đúng trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp giấy, nhưng sai đối tượng sử dụng đất, vì đất do gia đình bà P khai hoang trước năm 1993 và có tác động trên đất. Theo quy hoạch Tỉnh lộ 844 hiện nay khi tiến hành cấp giấy chứng nhận QSDĐ cách tìm lộ ra mỗi bên 16m.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/5/2019 (bút lục 184) thì bà D xác định bà chỉ có chuyển nhượng đất của ông L, sau đó chuyển nhượng thêm khoảng 500m² đất của ông L1 và khẳng định bà không còn phần đất nào khác. Tại phiên tòa sơ thẩm (bút lục 386) bà khẳng định chỉ có chuyển nhượng đất của ông L và ông L1 chứ không còn chuyển nhượng đất của ai khác cạnh đất này. Sau đó bà khai là có chuyển nhượng đất của ông D, nhưng có lúc bà lại khai là chuyển nhượng của ông E và bà cho rằng việc chuyển nhượng này bà không nhớ năm nào, không nhớ trước hay sau khi chuyển nhượng đất của ông L, không nhớ diện tích, không nhớ giá bao nhiêu tiền và đất chủ cũ đã có giấy chứng nhận QSDĐ. Trên thực tế thì bà D đăng ký đất thửa 624, 142 cùng lúc và thực hiện thủ tục đăng ký lần đầu chứ không phải thủ tục chuyển nhượng (đơn đăng ký tại bút lục số 94). Nay tại phiên tòa phúc thẩm, bà D cũng không

cung cấp được chứng cứ để chứng minh việc chuyển nhượng đất của người khác ngoài ông L, ông L1. Như vậy, bà D nhận chuyển nhượng QSDĐ và được cấp giấy chứng nhận bao trùm qua diện tích đất của bà P, nên phải trả lại QSDĐ cho bà P là có cơ sở và công nhận cho bà P được QSDĐ theo quy định của pháp luật. Từ đó không chấp nhận yêu cầu của bà D, yêu cầu ông T di dời quán và yêu cầu bà P bồi thường thiệt hại 18.900.000đ. Đối với bạch đàn trồng trên đất tranh chấp, bà D khai do bà trồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, trong khi đó bà P là người trồng cây liên tục nhiều đợt, nên cây của bà P là có cơ sở. Riêng phần 30 cây bạch đàn nhỏ, tại văn bản ý kiến ngày 01/7/2020 của Bà C xác định bà D mới trồng cây này vào khoảng năm 2017 – 2018 xen kẽ với cây của bà P, nên mới xảy ra tranh chấp việc bà D bao chiếm đất, nay Bà C thống nhất cho bà D sử dụng (30 cây bạch đàn theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ) và phải di dời trả đất.

Xét yêu cầu của Luật sư yêu cầu xem xét chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà D, sửa bản án sơ thẩm là không có cơ sở nên không chấp nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp để giải quyết sơ thẩm lại theo thẩm quyền là chưa phù hợp như đã phân tích trên.

Do đó, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà D, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[5] Án phí: Bà D không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 9 Điều 26, Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 100 của Luật đất đai năm 2013. Điều 584 của Bộ luật dân sự năm 2015. Khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị D.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị P đối với bà Nguyễn Thị D.

Buộc bà Nguyễn Thị D phải di dời 30 cây bạch đàn và trả lại cho bà Nguyễn Thị P diện tích đất 1.290m², thuộc một phần của thửa 654, 655 và 656 cùng tờ bản đồ số 9, do bà Nguyễn Thị D đứng tên quyền sử dụng đất, cấp ngày 20/10/2003, ngày 30/6/2017, ngày 07/7/2017, đất tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Tháp, vị trí:

Hướng đông giáp thửa 750, dài 23,23m (từ mốc 9 đến mốc 10).

Hướng tây giáp thửa 653 dài 19,94m (từ mốc 1 đến mốc 3).

Hướng nam giáp phần đất còn lại của thửa số 654, 655, 656 dài 59,4m (từ mốc 3 đến mốc 10).

Hướng bắc giáp lộ Võ Văn K dài 59,93m (từ mốc 1 đến mốc 9).

Công nhận cho bà Nguyễn Thị P được quyền sử dụng đất, diện tích 1.290m², thuộc một phần của thửa 654, 655 và 656 cùng tờ bản đồ số 9 nói trên.

Bà Nguyễn Thị P được quyền sở hữu cây trồng còn lại (trừ 30 cây bạch đàn của bà D) trên diện tích đất 1.290m².

(kèm theo sơ đồ mốc ngày 10/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/9/2018 của Tòa án huyện N).

Bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị P được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại quyền sử dụng đất và đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị D về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T di dời quán bán nước giải khát trả lại đất.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị D về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị P bồi thường thiệt hại số tiền 18.900.000đ.

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc bà Nguyễn Thị D phải nộp số tiền 5.418.000đ để hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị P.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của bà P cho đến khi thi hành án xong, bà D còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Án phí: Bà Nguyễn Thị D phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 6.340.500đ, không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào các khoản tiền tạm ứng án phí gồm: Số tiền 385.000đ theo biên lai số 0000469 ngày 17/5/2019; số tiền 300.000đ theo biên lai số 0001557 ngày 10/11/2018; số tiền 300.000đ theo biên lai số 0005668 ngày 28/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N. Bà D còn phải nộp tiếp số tiền là 5.355.500đ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện N;
- Chi cục THADS huyện N;
- Phòng KTNV &THA- TAND Tỉnh;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Ngọc Vạng